

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 136/XII/2025 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck, przyjętego uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Kłobucku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem, że linie te nie dotyczą budowli oraz obiektów małej architektury;
- 2) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, z zakresu: handlu, handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji, w tym także z wykorzystaniem urządzeń budowlanych związanych z tą działalnością;
- 3) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych z zakresu: produkcji przemysłowej, produkcji energii (w tym elektrownie wiatrowe, słoneczne), składów i magazynów oraz przemysłu portowego, w tym także z wykorzystaniem urządzeń budowlanych związanych z tą działalnością;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) **obiekcie i urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) **obiekcie i urządzeniu infrastruktury komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu infrastruktury komunikacyjnej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

a) **U-P** – teren usług lub produkcji,

b) **KDL** – teren drogi lokalnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) prowadzona działalność wynikająca z ustaleń planu na terenie oznaczonym symbolem 1U-P nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska dla terenów sąsiednich, w zakresie norm emisyjnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych;
- 4) obciążenia, o których mowa w pkt 3, nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska i dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami i negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie;
- 5) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość budowli do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość do 30,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal użytkowy,
 - dla produkcji – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 5 zatrudnionych osób, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt produkcyjny,

b) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- garaży,

c) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 Częstochowa, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek pod warunkiem, że nieprzylączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą projektowane drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenu wyznaczonego planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 5) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu – 6,0 m.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zbiorniki wodne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni, spalarni odpadów i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa spełniające wymogi przepisów odrębnych lub z sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni, spalarni odpadów i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL.

§ 14. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji, z wykluczeniem:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) przemysłu portowego,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących,
 - b) parkingów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 20 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z bezpośrednio przylegających do terenu dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: od 4,2 m do 18,8 m – w granicach planu znajduje się część drogi,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: od 14,4 m do 25,0 m, zakończona placem do zawracania – w granicach planu znajduje się część drogi.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY

Thomasz Głębocki
Op - C-419/1999

BURMISTRZ KŁOBUCKA

Jerzy Zakrzewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LGOTA OBRĘB LGOTA RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000 0 50 100 200m

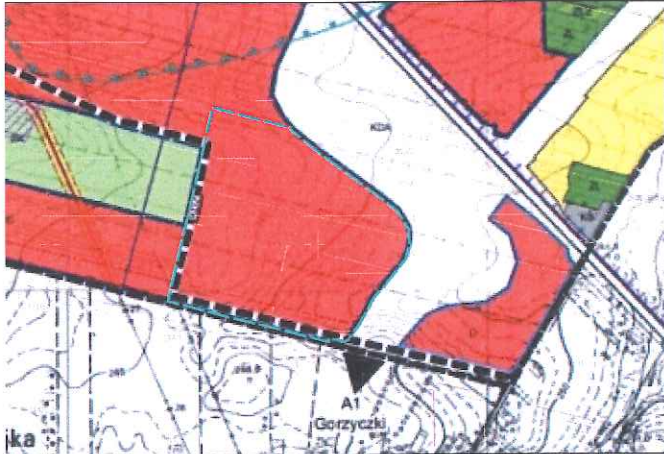


Załącznik nr 1 do uchwały nr .../2026
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia ... 2026 r.

- UJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- na obszarze objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach
 - spodarowania
 - rekrutacyjna linia zabudowy
 - miarowane odległości mierzone w metrach
 - ZENIE TERENÓW**
 - teren usług lub produkcji
 - teren drogi zbiorczej
 - Y INFORMACYJNE PLANU**
 - r objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód
 - h Nr 325 "Częstochowa"
 - ograniczająca drogi poza obszarem objętym planem - zgodnie z
 - łążącym mpzp
 - ograniczająca drogi poza obszarem objętym planem - zgodnie z decyzją
 - za działek ewidencyjnych
 - za administracyjna gminy

BURMISTRZ KŁOBUCKA
Jerzy Zalczewski

S Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KŁOBUCK



- inica obszaru objętego planem
- inica gminy Kłobuck
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem
- łkopowierzchniowych obiektów handlowych
- tereny zieleni rekreacyjnej
- tereny rolnicze
- tereny zalesień
- A - teren autostrady
- Z - projektowana droga klasy zbiorczej
- niejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- s technologiczny od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
- niejący rurociąg paliwowy
- schar najwyższej ochrony wód podziemnych
- okumentowane złoża kopalin

GMINA WRĘCZYCA WIELKA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota	
Załącznik Nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - pas 6	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego przez Starostę Kłobuckiego w dniu 12.06.2025 r., nr licencji: GKK.6642.1745.2025_2406_CL1	
2026 r.	
Sporządzający	Burmistrz Kłobucka
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr. inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
	mgr. inż. Natalia Andraszek
Zespół	inż. Zuzanna Kruk
	dr inż. Aleksandra Radawiec

Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../2026

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o obszarze położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa uchwalone przez Radę Miejską w Kłobucku strategię, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

BURMISTRZ KŁOBUCKA
Jerzy Zakrzewski

Załącznik nr 3 do uchwały nr .../.../2026

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

BURMISTRZ
Jerzy Zolrzewski

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 136/XII/2025 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota wynika ze złożonego wniosku właścicieli przedmiotowego obszaru, którzy wnoszą o zmiany w zakresie ustaleń dotychczas obowiązującego planu, w tym m.in. wskaźników zabudowy oraz dopuszczenia OZE o większej mocy. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem oraz pełne wykorzystanie potencjału nieruchomości, jako terenu inwestycyjnego gminy Kłobuck.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck przyjętego Uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 20 lutego 2018 r w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck. Studium na obszarze objętych niniejszym planem miejscowym wyznacza teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 niniejszej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

W obszarze opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 140/XIV/2019 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 12 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Lgota i Biała Dolna – etap I. Powyższy plan na analizowanym obszarze wyznacza teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej.

Plan miejscowy dotyczy obszaru znajdującego się w gminie Kłobuck, obejmującego działkę ew. nr 332/6 w obrębie ewidencyjnym Lgota, w sąsiedztwie węzła nr 32 autostrady A1, o powierzchni ok. 21 ha. Wnioskodawca uzyskał na przedmiotowym terenie pozwolenie na budowę dla centrum logistycznego. Obszar opracowania planu obejmuje plac budowy centrum logistycznego „CTPark Częstochowa”. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny: U-P – teren usług lub produkcji, KDL – teren drogi lokalnej. Takie funkcje wynikają z wniosku właściciela nieruchomości objętej planem oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W terenie usług lub produkcji możliwa jest realizacja m.in. handlu wielkopowierzchniowego, składów i magazynów oraz elektrowni słonecznych. Plan dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym

zakazuje lokalizacji biogazowni, spalarni odpadów i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji. Droga lokalna w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL, została wyznaczona zgodnie z Decyzją Nr 5/2025 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 30.04.2025 r. Przedmiotem projektowanej inwestycji drogowej jest budowa skrzyżowania drogi krajowej DK43 z drogą publiczną w miejscowości Lgota wraz z budową drogi publicznej, w celu zapewnienia komunikacji dla terenów wskazanych w obowiązującym planie miejscowym jako 3UC/U i 4UC/U – fragment terenu znajduje się w granicach obszaru opracowania niniejszego planu miejscowego, jako teren oznaczony symbolem 1U-P. Na potrzeby planu miejscowego z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego pozyskano mapę zasadniczą w postaci wektorowej, wydaną przez Starostę Kłobuckiego w dniu 12.06.2025 r., nr licencji: GKK.6642.1745.2025_2406_CL1. W związku z czasem trwania procedury i zachodzącymi zmianami, pozyskano dodatkowo geometrię działek ewidencyjnych, która pochodzi ze zbioru danych bazy danych EGIB, udostępnionego przez Starostę Kłobuckiego, aktualnego na dzień 15.05.2026 r.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Plan miejscowy uwzględnia występujące Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne zaliczone do klas I-III oraz grunty leśne, przez co nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie planu nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ponieważ w granicach planu nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, rejestrze zabytków, stanowiska archeologiczne, a także brak jest dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, cały obszar planu znajduje się w granicach administracyjnych miasta i obejmuje tereny, gdzie powstaje centrum logistyczne.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza fragmenty istniejących i planowanych dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – procedowany plan miejscowy nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck przyjętymi Uchwałą Nr 171/XVIII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 11

lutego 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłobuck.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Kłobuck. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje mogące wpłynąć na finanse publiczne były już uwzględnione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, w związku z czym w związku z uchwaleniem niniejszego planu gmina nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające z „renty planistycznej”, wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się że uchwalenie niniejszego planu wpłynie pozytywnie na budżet gminy.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa śląskiego” przyjętego Uchwałą nr VII/12/2/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 marca 2025 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Kłobucku podjęła Uchwałę Nr 136/XII/2025 z dnia 4 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lgota obręb Lgota;
- 2) 27 czerwca 2025 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 18.07.2025 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko korekty;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- 9) ogłoszono o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przeprowadzonych w dniach od 03.07.2026 r. do 31.07.2026 r. W dniu 17.07.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte oraz zorganizowano dyżur projektanta;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 31.07.2026 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);
- 11) przedstawiono Radzie Miejskiej w Kłobucku do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

KIEROWNIK
Wydział Gospodarki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami
Katarzyna Jasńska
mgr inż. Katarzyna Jasńska